

平成 27 年 9 月 28 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
グローバル・ワン不動産投資法人
代表者名 執行役員 北島 洋一郎
(コード番号：8958)
資産運用会社名
グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社
代表者名 代表取締役社長 和田 康
問合せ先 常務執行役員 (投信運用部・投信業務部担当)
柴田 昌孝
(TEL：03-3262-1494)

平成 28 年 3 月期運用状況の予想に関するお知らせ

平成 28 年 3 月期 (第 25 期：平成 27 年 10 月 1 日～平成 28 年 3 月 31 日) の運用状況の予想を下記のとおりお知らせいたします。

なお、平成 27 年 9 月期 (第 24 期：平成 27 年 4 月 1 日～平成 27 年 9 月 30 日) の決算発表は平成 27 年 11 月 13 日を予定しております。

記

1. 公表理由等

本投資法人は、平成 28 年 3 月期の運用状況の予想を、平成 27 年 9 月期決算発表に先立ち、本日公表することとしました。

平成 27 年 9 月期 (予想) と比べ、主な増減益要因として以下を見込んでいます。

<増益要因>

- ・TK南青山ビルの大口テナントに付与するフリーレント額の減少及び賃料水準上昇による増収
- ・明治安田生命さいたま新都心ビルの稼働率回復及びフリーレント期間終了等による増収
- ・大手町ファーストスクエア、横浜プラザビル等の賃料増額改定による増収

<減益要因>

- ・淀屋橋フレックスタワーの大口テナント退去に伴う減収
- ・アルカセントラルの外壁修繕工事

平成 28 年 3 月期の予想において、平成 28 年 3 月期中のフリーレント額をポートフォリオ合計で約 300 百万円見込み、アルカセントラルにおいて上記の一時的な修繕費約 48 百万円を想定しておりますが、これらは将来解消すること等により増益要因となることが見込まれます。

淀屋橋フレックスタワーにおいては、大口テナントとの賃貸借契約 (賃貸面積 5,371.90 m²：8フロア) が平成 27 年 9 月 30 日までに解約となりますが、既に 8フロア中 6フロアについて新たなテナント 4社との間で契約を締結し、稼働率は平成 27 年 11 月に 81.9%となる見込です。

明治安田生命さいたま新都心ビルにおいては、平成 27 年 3 月末時点の稼働率は 88.2%でしたが、更にリーシングが進んだことにより、現在の稼働率は 98.5%となっております。

2. 平成 28 年 3 月期の運用状況の予想

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金	1口当たり 利益超過分配金
平成 28 年 3 月期	百万円 4,049	百万円 1,459	百万円 991	百万円 990	円 5,600	円 —

(参考) 1口当たり予想当期純利益 5,100円 (ただし、百円未満を切捨て)

予想期末発行済投資口数 193,800口

(注記) 1. 1口当たり分配金は、当期純利益に加えて、圧縮積立金 97百万円を取り崩して分配することを前提としています。

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 28 年 3 月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

2. 本予想数値は、別紙記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は、分配金の額を保証するものではありません。
3. 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。
4. 単位未満の数値は切り捨てて表示しております。ただし、1口当たり分配金は100円未満を切り捨てて表示しております。

ご注意：この文書は、本投資法人の平成28年3月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

平成 28 年 3 月期（第 25 期）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	第 25 期：平成 27 年 10 月 1 日～平成 28 年 3 月 31 日（183 日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 運用状況の予想にあたりましては、現保有物件 9 物件のみを保有し、平成 28 年 3 月期末（平成 28 年 3 月 31 日）までの間、異動（追加物件の取得、既存物件の売却）がないことを前提として計算しております。 運用資産の異動により変動する可能性があります。
投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 本公表日現在の発行済投資口数 193,800 口を前提としております。 1 口当たり分配金につきましても上記発行済投資口数 193,800 口を前提として算出しております。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収入については、テナント動向、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案し、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提として、算出しております。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 減価償却費以外の賃貸事業費用については、過去の実績値をベースに費用の変動要素を反映して算出しております。 賃貸事業に係る外部委託費は約 490 百万円、公租公課は約 427 百万円と想定しております。 修繕費は約 182 百万円を想定しておりますが、様々な要因により緊急修繕を行い、これに伴い、修繕費が想定金額を上回る可能性があります。 減価償却費は定額法により算出します。減価償却費は、対象資産の保有期間に応じて費用計上することとし、約 796 百万円と想定しております。 賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管・一般事務委託手数料等）は、約 428 百万円を想定しております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業外費用については、支払利息等合計約 469 百万円を想定しております。
借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> 本公表日現在、総額 66,000 百万円の借入れがあり、平成 28 年 3 月期末（平成 28 年 3 月 31 日）まで借入金残高に変動がないことを前提としております。 借入金利の変動により、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。 本公表日現在、総額 19,000 百万円の投資法人債発行残高があり、平成 28 年 3 月期末（平成 28 年 3 月 31 日）まで投資法人債の発行残高に変動がないことを前提としております。
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 分配金（1 口当たり分配金）は、本規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により 1 口当たり分配金は変動する可能性があります。 当期純利益に加えて、圧縮積立金 97 百万円を取り崩して分配することを前提としています。

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 28 年 3 月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所の上場規則、一般社団法人投資信託協会の規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。 一般的な経済動向及び不動産市況に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。

以上

本日この資料は次の記者クラブに配布しています：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

本投資法人のホームページアドレス：<http://www.go-reit.co.jp/>

ご注意：この文書は、本投資法人の平成28年3月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。